Immobilienportal-saarland.de
Saarbrücker Str. 51
66292 Riegelsberg

MELANCHTHONHEIM - Stattliches Baudenkmal für Projektentwickler in bester Stadtlage von Zweibrücken

Preise & Kosten

Käufer-Provision	Ja
Käufercourtage	3,57 %
Kaufpreis	Kaufpreis auf Anfrage



Objektbeschreibung

Das denkmalgeschützte Gebäude in der Herzogstraße in 66482 Zweibrücken ist ein markanter Bestandteil der historischen Innenstadt und bietet eine seltene Gelegenheit für Projektentwickler mit Blick auf nachhaltige städtebauliche Entwicklung. Das Ursprungsgebäude stammt aus ca. 1780 und entstand damit in der Zeit, als Zweibrücken als Residenzstadt eine architektonische Blüte erlebte. Erweiterungen in den Jahren 1860/61 sowie eine umfassende Modernisierung im Jahr 1993 zeigen die kontinuierliche Weiterentwicklung des Hauses über verschiedene Epochen hinweg.
Das dreigeschossige Gebäude fügt sich in das historische Stadtbild der Herzogstraße ein und prägt durch seine Lage und Größe das Umfeld deutlich mit. Als Teil eines gewachsenen innerstädtischen Ensembles besitzt es eine besondere städtebauliche Bedeutung und bietet zugleich Potenzial für eine zeitgemäße Neunutzung im Einklang mit dem Denkmalschutz.
Auf einem Grundstück von ca. 1.098 m² stehen insgesamt rund 1.

Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	1.339 m²
Nutzfläche	1.339 m²
Grundstücksfläche	1.098 m²
Anzahl Zimmer	41
Anzahl Schlafzimmer	34
Anzahl Badezimmer	12
Kellerfläche	200 m²
Baujahr	1780
Zustand des Objektes	Teil bzw. Vollrenovierungsbedürftig
Alt-/Neubau	Altbau
Letzte Modernisierungen	2010
Verfügbar ab	nach Absprache
Denkmalgeschützt	Ja



Das Objekt ist aktuell leerstehend und eröffnet damit vielfältige Möglichkeiten für eine Neuentwicklung. Denkbar sind beispielsweise moderne Wohnkonzepte, kombinierte Wohn- und Gewerbenutzungen oder andere Nutzungen, die zur Belebung der Innenstadt beitragen.
Besonders interessant für Investoren sind zudem die möglichen steuerlichen Vorteile und Abschreibungsmöglichkeiten im Rahmen des Denkmalschutzes. Gleichzeitig befindet sich das Objekt in einem Bereich mit positiver städtebaulicher Entwicklung. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite, auf dem Gelände der ehemaligen Parkbrauerei, entstehen in nächster Zeit neue Wohn- und Gewerbeimmobilien. Dieses Projekt wird zu einer deutlichen innerstädtischen Aufwertung des Umfeldes und der gesamten Innenstadt beitragen.
Der derzeitige Eigentümer würde darüber hinaus gerne weiterhin eine kleinere Fläche langfristig als Büro im Gebäude anmieten, wodurch bereits eine erste nachhaltige Nutzungsperspektive gegeben ist.
Das Objekt richtet sich insbesondere an Investoren und Projektentwickler, die das Potenzial eines historischen Gebäudes erkennen und durch eine hochwertige Weiterentwicklung einen nachhaltigen Beitrag zur positiven Entwicklung der Innenstadt von Zweibrücken leisten möchten.

Ausstattung

Bad	Dusche, Fenster
Boden	Fliesen, Parkett, Laminat, Granit
heizungsart	Zentralheizung
befeuerung	Gas
Unterkellert	Ja
Dachform	Walmdach
Bauweise	Massiv



Lage

Standort / Potenzial:
Zentrale, gewachsene Innenstadtlage mit guter Vermietbarkeit und Entwicklungsperspektive
Versorgung / Einkauf:
Sehr gute Nahversorgung mit Supermärkten, Einzelhandel und Gastronomie fußläufig erreichbar
Ärzte / Gesundheit:
Ärzte, Apotheken und Klinikum in kurzer Distanz
Bildung:
Kindergärten sowie alle Schulformen im Stadtgebiet
Banken / Dienstleistungen:
Bankfilialen und diverse Dienstleister im direkten Umfeld
Verkehr / ÖPNV:
Sehr gute Busanbindung, Bahnhof Zweibrücken mit Regionalverkehr; schnelle Anbindung an A8 und B10
Freizeit / Umfeld:
Nähe zu Fußgängerzone, Rosengarten, Kultur- und Freizeitangeboten
Regionale Lage:
Homburg ca. 15 km
Pirmasens ca. 25 km
Kaiserslautern ca. 40 km
Saarbrücken ca. 45 km.

Immobilienportal-saarland.de
Saarbrücker Str. 51
66292 Riegelsberg

Energieausweis

Gebäudeart	Wohnimmobilie
Warmwasser enthalten	Ja
Erstellungsdatum	nicht nötig
Primärenergieträger	Gas



Ausstattung

- Urbaujahr ca. 1780 / Anbau 1860/61 / Umbau und Modernisierung 1993 (als technische Basis)
- Historische Gebäudesubstanz mit besonderem Charakter
- Einzeldenkmal mit starker städtebaulicher Bedeutung in Zweibrücken
- Walmdachbau aus dem Spätbarock / Frühklassizismus
- Teilweise erhaltene, bauzeittypische Details
- Steuerliche Vorteile und Abschreibungsmöglichkeiten im Rahmen des Denkmalschutzes
- Städtebauliche Rolle: prägend für das Straßenbild der Herzogstraße
- Mehrere Nutzungseinheiten bzw. Mischnutzung realisierbar
- Aktuell leerstehend, ideal für umfassende Neuentwicklung
- Massive Bauweise mit solider Grundstruktur
- Flexible Grundrissgestaltung durch tragfähige Struktur möglich
- Großzügige Raumaufteilungen mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten
Mehrere Wohneinheiten / Zimmerstrukturen (je nach Nutzungskonzept)
- ISO Holzfenster mit Doppelverglasung Bj. 1993
- Mehrere Sanitärbereiche in allen Etagen
- Erschließung über mehrere Treppenhäuser
- Nutzbare Gemeinschafts- und Aufenthaltsbereiche
- Teilweise unterkellert mit zusätzlichen Nutzflächen
- Gaszentralheizung Fa.



ca. 2010
- Solide Bauweise mit Entwicklungspotenzial (Sanierung / Umnutzung)
- Grundstück mit Außenbereich (je nach Nutzung gestaltbar)
- Gute Erreichbarkeit und innerstädtische Lage.



Sonstiges

Der Makler-Vertrag mit uns und/oder unserem Beauftragten kommt durch die Bestätigung der Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit in Textform zustande, wie z.B. insbesondere die Unterschrift des Suchkundenvertrages und/oder des Objekt-Exposés. Bei Abschluss eines notariellen Kaufvertrages ist vom Käufer eine Provision in Höhe von 3,57 % inkl. gesetzlicher Umsatzsteuer auf den beurkundeten Kaufpreis zu zahlen. Die Provision ist mit notariellem Vertragsabschluss verdient und fällig. Die Höhe der Bruttocourtage unterliegt einer Anpassung bei Steuersatzänderung. Immobilia GmbH und ggf. deren Beauftragte erhalten einen unmittelbaren Zahlungsanspruch gegenüber dem Käufer (Vertrag zugunsten Dritter, § 328 BGB). Wir haben mit dem Verkäufer einen Maklervertrag abgeschlossen. Grunderwerbssteuer, Notar- und Gerichtskosten trägt der Käufer.
Alleinverkauf durch die Fa. Immobilia GmbH
Ihr Ansprechpartner : Immobilia GmbH , 66482 Zweibrücken , Poststraße 19 , Immobilienberater Kai Goedicke B.



Architektur, Tel. Nr. 06332 - 903460 , Email : kai.goedicke@immo-gessner.de
Unsere Objekte befindet sich im freien Verkauf. Wir sind auch für den Eigentümer tätig.
Die Objektdaten wurden uns vom Eigentümer genannt und sind ohne Gewähr.
Die Fälligkeit der Provision entsteht mit dem Abschluss des Kauf bzw. Mietvertrages .
Es gelten die Provisionen wie im Exposé angezeigt.
Die in den Exposé und Beschreibungen u. a. enthaltenen Angaben basieren auf Informationen des Verkäufers. Zu eigenen Nachforschungen ist die Fa. Immobilia GmbH nicht verpflichtet. Sie übernimmt deshalb keine Haftung für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben, es sei denn, die Unrichtigkeit beruht auf grobem Verschulden der Fa. Immobilia GmbH.
Besichtigungstermine sind jederzeit nach Absprache möglich..



Flur



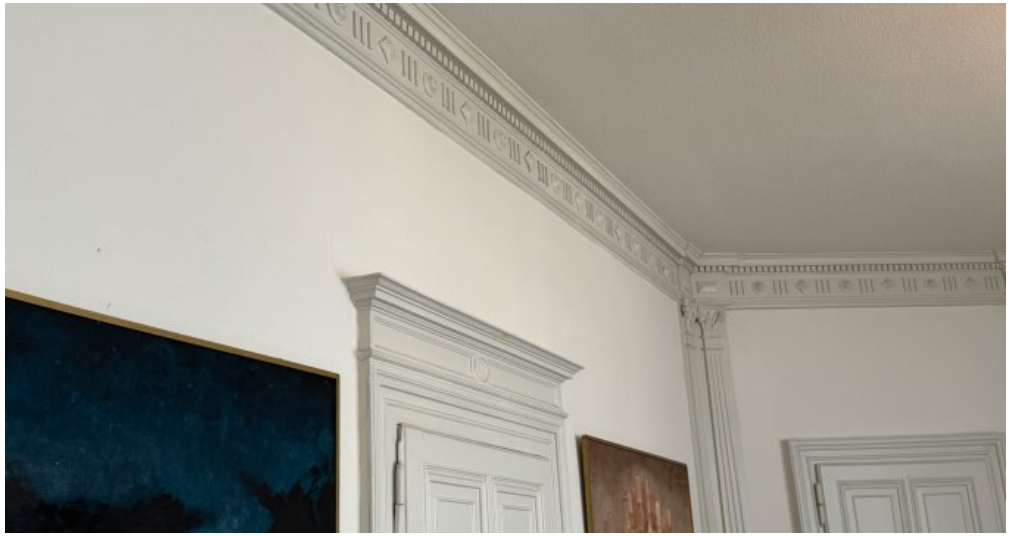
Zimmer



Küche



Besprechungsraum



Türdetail



Historische Tür



Flur



Sanitärbereich



Saal mit Parkettboden



Parkett



Historischer Parkettboden



Lichtkuppel im Treppenhaus



Treppenhaus



Flur



Zimmer



Treppenhaus

Ansprechpartner

Immobilia GmbH

Poststraße 19
66482 Zweibrücken

Zentrale +49 6332 903460

Anbieter

Immobilia GmbH IVD
Poststraße 19
66482 Zweibrücken

Zentrale	06332/903460
Webseite	https://www.facebook.com/ImmobiliaZW/